Alan Goh Keng Chian dan lain-lain lwn KL Landmark Sdn Bhd

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO W-02(IM)(NCVC)-37–01 TAHUN 2020
NOR BEE ARIFFIN, ABU BAKAR JAIS DAN MARIANA YAHYA HHMR
22 OGOS 2022

Prosedur Sivil — Rayuan — Rayuan terhadap perintah membenarkan pembatalan tindakan — Sama ada tindakan perayu-perayu terhadap responden dihalang oleh had masa — Sama ada perayu-perayu mempunyai locus standi untuk membawa tindakan dengan sah — Sama ada tuntutan bagi penyusutan nilai unit terjumlah kepada suatu kuasa tindakan — Sama ada tuntutan plaintif-plaintif boleh dipertahankan — Akta Pengurusan Strata 2013 s 143 & Akta Had Masa 1953

Perayu-perayu ('plaintif-plaintif') merupakan pemilik-pemilik unit-unit kondominium dalam pembangunan yang dikenali sebagai K Residence ('Kondominium tersebut'). Kondominium tersebut terdiri daripada 188 unit dan plaintif-plaintif memiliki 27 daripada 188 unit tersebut. Plaintif-plaintif memfailkan tindakan mahkamah terhadap kesemua defendan atas alasan, antara lain, bahawa responden ('defendan pertama') iaitu pemaju Kondominium tersebut telah membenarkan Kedutaan Besar Morrocco menyewa dua 'unit triplex' di Kondominium tersebut sedangkan pada dasarnya Kondominium tersebut diperuntukkan untuk kegunaan kediaman sahaja. Adalah dihujahkan bahawa penyewaan tersebut telah mengakibatkan penyusutan nilai unit-unit Kondominium tersebut, termasuk unit-unit yang dimiliki oleh plaintif-plaintif. Defendan pertama dalam menafikan tuntutan plaintif-plaintif telah menghujahkan bahawa memandangkan BPB sudah ditubuhkan, maka BPB yang merupakan pihak yang sepatutnya membawa tindakan ini terhadap defendan pertama, bukannya plaintif-plaintif. Oleh yang demikian, plaintif-plaintif tidak mempunyai *locus standi* untuk memulakan dan mengekalkan tindakan ini terhadap defendan pertama dan tindakan ini menyalahgunakan proses mahkamah dan seharusnya dibatalkan. Mengenai had masa, defendan pertama menyatakan bahawa kausa tindakan plaintif-plaintif bermula dari tarikh milikan kosong diserahkan. Milikan kosong bagi kesemua plaintif telah diserahkan pada 1 Julai 2008, kecuali plaintif kedua yang diserahkan pada 6 Julai 2010. Dengan yang demikian, tindakan plaintif-plaintif adalah terhalang oleh had masa. Oleh itu, defendan pertama memfailkan permohonan supaya writ saman dan pernyataan tuntutan setakat mana melibatkan defendan pertama, dibatalkan di bawah A 18 k 19(1)(a) dan/atau (b) dan/atau (c) dan/atau (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM'). Hakim Mahkamah Tinggi ('HMT') telah membenarkan

permohonan defendan pertama dan tuntutan plaintif telah dibatalkan. Plaintif-plaintif memfailkan rayuan terhadap keputusan HMT yang membenarkan permohonan defendan-defendan untuk membatalkan tindakan plaintif-plaintif.

Diputuskan, membenarkan rayuan dengan kos:

(1) Isu penyewaan oleh Kedutaan Besar Morocco telah diplid oleh defendan pertama dengan membangkitkan isu locus standi. Namun begitu, konteks isu locus standi yang dibangkitkkan adalah berkaitan dengan pli plaintiff bahawa defendan pertama telah membenarkan Kedutaan Besar Morocco menyewa dua unit yang berkenaan. Isu locus standi tersebut bukannya mengenai penyusutan nilai unit plaintif-plaintif berbangkit daripada penyewaan tersebut. HMT telah terkhilaf apabila memutuskan untuk membatalkan keseluruhan tindakan plaintif atas isu locus standi, termasuk tuntutan penyusutan nilai unit plaintif-plaintif (lihat peranggan 39 & 42).

(2) Tuntutan plaintif-plaintif adalah mengenai penyusutan nilai unit mereka dan tidak melibatkan harta bersama. Memandangkan kerugian yang dialami dan yang dituntut oleh plaintif-plaintif adalah secara individu, maka pihak yang sepatutnya memulakan tindakan ini adalah plaintif-plaintif sendiri. Tindakan ini tidak tertakluk kepada pemakaian s 143 Akta Pengurusan Strata 2013 dan plaintif-plaintif tidak memerlukan kuasa daripada BPB untuk membawa tindakan ini. HMT telah terkhilaf dalam pentafsirannya dan dalam dapatannya bahawa plaintif-plaintif telah 'usurped the power/authority given by law to the JMB of K-Residence?' dengan pemfailan tindakan ini. Dengan yang demikian, pembatalan tindakan ini atas isu *locus standi* mengikut pengertian HMT adalah suatu kekhilafan (lihat perenggan 47–48).

(3) Tidak berbangkit tindakan ini terhalang oleh had masa di bawah Akta Had Masa 1953. Defendan pertama tidak menafikan bahawa Kedutaan Morocco telah menyewa dua unit pangsapuri pada atau sekitar bulan November 2017. Tuntutan plaintif-plaintif berkaitan dengan penyusutan nilai unit mereka berbangkit dengan penyewaan Kedutaan Besra Morocco pada sekitar bulan November 2017. Kuasa tindakan mereka terakru dari tarikh itu (lihat perenggan 50).

(4) Tuntutan plaintif-plaintif bagi penyusutan nilai unit dan kehilangan penyewaan menunjukkan bahawa tuntutan mereka bukanlah secara nyata tidak boleh dipertahankan. Sebaliknya, tuntutan mereka menjadi perkara yang memerlukan pertimbangan mahkamah dalam satu perbicaraan. Walaupun tuntutan plaintif-plaintif berkemungkinan tidak mempunyai harapan untuk berjaya, namun begitu undang-undang menyatakan bahawa yang demikian bukannya alasan untuk membatalkan tindakan mereka. Tindakan plaintif-plaintif sepatutnya

boleh diteruskan untuk dibicarakan kerana asas tuntutan telahpun dibentangkan dengan jelas, iaitu kerugian dan kerosakan yang ditanggung adalah akibat daripada, antaranya, penyewaan kepada Kedutaan Besar Morocco (lihat perenggan 57 & 59).

[English summary

The appellants ('plaintiffs') are the owners of condominium units in a development known as K Residence ('the Condominium'). The condominium consists of 188 units and the plaintiffs owned 27 of the 188 units. The plaintiffs filed a suit against all the defendants on the grounds, inter alia, that the respondent ('the first defendant'), the developer of the Condominium, had allowed the Moroccan Embassy to rent two 'triplex units' in the Condominium when in principle the Condominium was intended for residential use only. It was argued that the rental has resulted in the decrement of value of the Condominium units, including the units owned by the plaintiffs. The first defendant in denying the claim of the plaintiff has argued that since BPB has been established, then BPB was the party that should bring this action against the first defendant, not the plaintiff. Therefore, the plaintiffs have no locus standi to initiate and maintain this action against the first defendant and this action was an abuse of court process and should be strike out. Regarding the limitation, the first defendant stated that the plaintiffs' cause of action commences from the date vacant possession was handed over. Vacant possession for all the plaintiffs was handed over on July 1, 2008, except for the second plaintiffs who was handed over on 6 July 2010. Thus, the plaintiffs' action was time barred. Therefore, the first defendant filed an application to have the writ of summons and statement of claim as far as the first defendant was concerned, strike out under O 18 r 19(1)(a) and/or (b) and/or (c) and/or (d) Rules of Court 2012 ('the ROC'). The High Court judge ('HCJ') allowed the first defendant's application and the plaintiff's claim was struck out. The plaintiffs filed an appeal against the HCJ's decision which allowed the defendants' application to strike out the plaintiffs' actions.

Held, allowing the appeal with costs:

(1) The rental issue by the Moroccan Embassy was filed by the first defendant by raising the issue of locus standi. Nevertheless, the context of the locus standi issue raised was related to the plaintiff's plead that the first defendant has allowed the Moroccan Embassy to rent the two units in question. The issue of locus standi was not about the decrement in value of the plaintiffs' units as a result of the rental. The HCJ erred when he decided to strike out the plaintiff's entire action on the issue of locus standi, including the claim for the decrement in value of the plaintiffs' units (see paras 39 & 42).

(2) The plaintiffs claim was regarding the decrement in valye of their units and does not involve joint property. Since the losses suffered and claimed

by the plaintiffs were separately, then the party that should initiate this action was the plaintiffs themselves. This action was not subjected to the application of s 143 of the Strata Management Act 2013 and the plaintiffs did not need authority from BPB to bring this action. HCJ has erred in its interpretation and in its findings that the plaintiffs have 'usurped the power/authority given by law to the JMB of K-Residence?' by filing this action. Thus, the striking out of this action on the issue of locus standi according to the meaning of HCJ was an error (see paras 47–48).

(3) It did not arose that this action was barred by the time limit under the Limitation Act 1953. The first defendant did not deny that the Moroccan Embassy rented two apartment units in or around November 2017. The plaintiffs' claim relates to the decrement in value of their units arising from the rental of the Moroccan Embassy around November 2017. Their kause of action accrue from that date (see para 50).

(4) The plaintiffs' claims for decrement in value of the units and loss of tenancy show that their claims was not clearly unsustainable. On the other hand, their claim becomes a matter that requires the consideration of the court by way of trial. Although the plaintiffs' claims may have no hope of success, the law states that this was not a reason to dismiss their action. The action of the plaintiffs should be able to proceed to trial because the basis of the claim has been clearly presented, namely the loss and damage incurred as a result of, among others, the rental to the Moroccan Embassy (see paras 57 & 59).]

Kes-kes yang dirujuk

Aseambankers Malaysia Bhd & Ors v Shencourt Sdn Bhd & Anor [2014] 4 MLJ 619, MR (dirujuk)

Chain Cycle Sdn Bhd v Kerajaan Malaysia [2016] 1 MLJ 681; [2016] 1 CLJ 218, MR (dirujuk)

Janagi v Ong Boon Kiat [1971] 2 MLJ 196 (dirujuk)

Pacific Forest Industries Sdn Bhd & Anor v Lin Wen-Chih & Anor [2009] 6 MLJ 293, MP (dirujuk)

Projek Lebuh Raya Utara-Selatan Sdn Bhd v Kim Seng Enterprise (Kedah) Sdn Bhd [2013] 5 MLJ 360, MR (dirujuk)

RHB Bank Bhd (substituting Kwong Yik Bank Bhd) v Kwan Chew Holdings Sdn Bhd [2010] 2 MLJ 188, MP (dirujuk)

Shahidan bin Shafie v Atlan Holdings Bhd and Anor [2005] MLJU 279; [2005] 1 MLRA 643, MR (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (dimansuhkan oleh Akta Pengurusan Strata 2013)

Akta Had Masa 1953

Akta Pengurusan Strata 2013 s 143, 143(2)
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 18 k 19(1)(a), (1)(b), (1)(c), (1)(d)

Rayuan daripada: *Alan Goh Keng Chian and others v KL Landmark Sdn Bhd* [2020] MLJU 2665 (High Court, Kuala Lumpur)

Colin Andrew Pereira (Gary Wong Kin Wai bersamanya) (Goh Wong Pereira) bagi pihak perayu.
Anantha Krishnan a/l Gopala Krishnan (Anantha Krishnan) bagi pihak responden.

Nor Bee Ariffin HMR:

LATAR BELAKANG

[1] Pihak-pihak dikenali sebagaimana mereka dikenali di Mahkamah Tinggi.

[2] Plaintif-plaintif pada semua masa material merupakan pemilik-pemilik unit-unit kondominium dalam pembangunan yang dikenali sebagai K Residence ('kondominium tersebut').

[3] Kondominium tersebut terdiri daripada 188 unit dan plaintif-plaintif memiliki 27 daripada 188 unit tersebut. Butir-butir bagi plaintif-plaintif terkandung dalam lampiran a kepada pernyataan tuntutan.

[4] Defendan pertama merupakan pemaju kondominium tersebut. Kondominium tersebut merupakan salah satu komponen dalam sebuah projek pembangunan bercampur ('projek tersebut') yang antara lain, merangkumi pusat membeli belah Avenue K, sebuah hotel dan stesen LRT yang kesemuanya terletak atas hartanah yang dipegang di bawah HS(D) No 85904, Lot PT 44, Seksyen 43, Kuala Lumpur ('hartanah tersebut').

[5] Defendan kedua adalah tuan punya hartanah tersebut.

[6] Badan pengurusan bersama ('BPB') kondominium tersebut telah ditubuhkan pada 15 September 2018.

TUNTUTAN PLAINTIF-PLAINTIF

[7] Pada 14 November 2018, plaintif-plaintif memfailkan tindakan ini terhadap kesemua defendan. Ringkasan pliding plaintif-plaintif dalam pernyataan tuntutan adalah seperti yang berikut.

[8] Defendan pertama gagal menubuhkan BPB selaras dengan peruntukan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) sedangkan milikan kosong unit-unit kondominium tersebut telah diberikan pada suatu masa pada atau sekitar 1 Julai 2008, dan kegagalan untuk menjadualkan pengadaan mesyuarat agung pertama mengikut kehendak Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

[9] Terdapat kemungkiran defendan pertama menjalankan kewajipan berkenaan dengan wang penyenggaraan bangunan bertentangan dengan Akta 663 dan Akta 757.

[10] Defendan pertama telah membenarkan Kedutaan Besar Morrocco menyewa dua 'unit triplex' di tingkat 42, 43 dan 44 di kondominium tersebut sedangkan pada dasarnya Kondominium tersebut diperuntukkan untuk kegunaan kediaman sahaja. Penyewaan itu telah mengakibatkan penyusutan nilai unit-unit kondominium tersebut, termasuk unit-unit yang dimiliki oleh plaintif-plaintif.

[11] Terdapat pembayaran lebih kurang 45% daripada jumlah wang penyenggaraan yang dikutip daripada pemilik-pemilik antara 2008 dan 2018 yang telah digunakan oleh defendan pertama untuk membayar bil-bil utiliti kepada defendan kedua atas terma-terma yang tidak didedahkan.

[12] Caj-caj penyenggaraan yang tidak dibayar dan penepian (*waiver*) secara fraud melibatkan 11 unit kondominium tersebut yang dimiliki oleh defendan ketiga dan atau defendan keempat dan/atau ahli-ahli keluarga mereka.

[13] Defendan pertama telah memindah milik unit pejabat di tingkat 5 dan 6 dalam kondominium tersebut kepada defendan kedua sedangkan tingkat-tingkat tersebut sentiasa dianggap sebagai harta bersama.

[14] Defendan pertama telah membuat pembayaran yang terlalu tinggi dan tanpa sebarang asas kepada Miles and Miles Leisure Sdn Bhd antara tahun 2010 dan 2013 sebanyak RM988,045 yang dikatakan adalah caj perkhidmatan 'concierge'. Pada masa material itu, defendan keempat adalah pengarah Miles and Miles Leisure Sdn Bhd. Defendan keempat adalah juga penandatangan bagi akaun defendan pertama dan pembayaran telah menguntungkan defendan keempat secara peribadi.

[15] Berlaku pengurangan dana disebabkan penepian-penepian yang diberikan dan pembayaran-pembayaran yang tidak sah yang mana telah diplidkan sebelum ini. Akibat pengurangan tersebut, kondominium tersebut tidak diurus dengan baik dan/atau disenggarakan.

[16] Plaintif-plaintif telah mengalami kerugian dan kerosakan akibat daripada pengurangan nilai harta masing-masing dan juga kehilangan sewa disebabkan kewujudan Kedutaan Besar Morocco, pemindahan yang tidak sah untuk harta bersama dan juga pengurusan dan penyenggaraan yang kurang baik dalam kondominium tersebut.

[17] Tabir korporat seharusnya disingkap terhadap kesemua defendan-defendan antara satu sama lain dan bahawa setiap defendan-defendan patut dipertanggungjawabkan untuk tindakan-tindakan tidak sah dan/atau perbuatan fraud antara mereka.

[18] Plaintif-plaintif menuntut relief yang berikut terhadap kesemua defendan-defendan:

(a) ganti rugi;

(b) faedah pada sebarang jumlah penghakiman pada kadar 5% setahun dari tarikh writ saman ini difailkan sehingga penyelesaian penuh;

(c) bahawa semua akaun-akaun dan siasatan diambil;

(d) kos;

(e) bahawa pihak-pihak mempunyai kebebasan untuk memohon; dan

(f) relif selanjutnya dan/atau relif-relif lain yang dianggap sesuai oleh mahkamah.

PERNYATAAN PEMBELAAN DEFENDAN PERTAMA

[19] Defendan pertama dalam pernyataan pembelaannya menafikan tuntutan plaintif-plaintif dan membangkitkan, antara lain, pli bahawa plaintif-plaintif tidak mempunyai locus standi untuk memulakan dan meneruskan tindakan ini kerana BPB bagi kondominium tersebut telah ditubuhkan pada 15 September 2018 selain tindakan yang dipertikaikan berada dalam bidang kuasa pesuruhjaya bangunan, dan isu had masa.

[20] Selepas plaintif-plaintif memfailkan tindakan ini pada 14 November 2018, BPB kondominium tersebut telah memfailkan suatu tindakan yang berasingan terhadap defendan pertama, kedua, ketiga dan lima yang lain melalui Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur Guaman Sivil No WA-22NCVC-310–05 Tahun 2019 ('Guaman 310') atas tuntutan yang sama. BPB Kondominium tersebut juga telah memfailkan satu lagi tindakan melalui Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur Guaman Sivil No WA-22NCVC-534–07 Tahun 2019 terhadap defendan ketiga, Leong Li Nar, Leong Li Nar Realty Sdn Bhd, Ng Ju Siong dan Cho Kah Hing.

[21] Peguamcara plaintif-plaintif yang bijaksana memaklumkan kami bahawa tindakan BPB itu tidak merangkumi tuntutan plaintif-plaintif bagi penyusutan nilai unit-unit mereka.

LAMPIRAN 25

[22] Defendan pertama memfailkan permohonan supaya writ saman dan pernyataan tuntutan setakat mana melibatkan defendan pertama, dibatalkan di bawah A 18 k 19(1)(a) dan/atau (b) dan/atau (c) dan/atau (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM'). Alasan permohonan adalah:

(a) plaintif-plaintif tidak mempunyai kausa tindakan dan/atau kausa tindakan yang munasabah terhadap defendan pertama kerana tidak mempunyai locus standi untuk membawa tindakan ini; dan

(b) kausa tindakan plaintif-plaintif terhadap defendan pertama, sekiranya wujud, dan yang dinafikan, adalah terhalang oleh peruntukan-peruntukan Akta Had Masa 1953 (Akta 254).

[23] Kes defendan pertama adalah memandangkan BPB sudah ditubuhkan pada 15 September 2018, maka BPB yang merupakan pihak yang sepatutnya membawa tindakan ini terhadap defendan pertama, bukannya plaintif-plaintif. Kesemua kausa tindakan plaintif-plaintif terhadap defendan pertama adalah berdasarkan kemungkiran yang dikatakan dilakukan oleh defendan pertama yang melibatkan keseluruhan pemilik-pemilik kondominium tersebut dan tidak terhad hanya kepada plaintif-plaintif sahaja. Oleh yang demikian, plaintif-plaintif tidak mempunyai locus standi untuk memulakan dan mengekalkan tindakan ini terhadap defendan pertama dan tindakan ini menyalahgunakan proses mahkamah dan seharusnya dibatalkan.

[24] Mengenai had masa, defendan pertama menyatakan bahawa kausa tindakan plaintif-plaintif bermula dari tarikh milikan kosong diserahkan. Milikan kosong bagi kesemua plaintif telah diserahkan pada 1 Julai 2008, kecuali plaintif kedua yang diserahkan pada 6 Julai 2010. Dengan yang demikian, tindakan ini adalah terhalang oleh had masa.

DI MAHKAMAH TINGGI

[25] Hakim Mahkamah Tinggi ('HMT') yang bijaksana telah membenarkan permohonan di lampiran 25. Tuntutan plaintif telah dibatalkan.

[26] Alasan HMT yang bijaksana membenarkan permohonan defendan pertama adalah seperti yang berikut:

[20] The plaintiffs' counsel referred to s 143(2) of the Strata Management Act 2013.

I agreed with counsel that s 143 allowed any person commence/initiate proceeding under the said Act. However, in my view for the Plaintiff to commence action, s 143(2) is only applicable subject to the authorisation given by the JMB and it relates to common property of the JMB. However, as no such authorisation is obtained from the JMB, then the commencement and maintenance of this Suit is therefore without authorisation.

[27] Isu locus standi yang diputuskan oleh HMT yang bijaksana berkisar semata-mata kepada pemakaian s 143 Akta 757, iaitu plaintif-plaintif didapati tidak diberi kuasa oleh BPB Kondominium tersebut untuk membawa tindakan ini. Isu locus standi yang dibangkitkan dalam pliding defendan pertama tidak diambil kira.

[28] HMT yang bijaksana mentafsirkan s 143(2) seperti yang berikut:

[21] My reading of s 143(2) is that the operative words are in sub-s (1) which states that, 'any person authorised by the joint management body ...'. Therefore, the person who is 'entitled to take proceeding', must refer to a person having the authorisation mentioned in sub-s (1). In my view the person who are 'entitled' to institute a proceeding under sub-para (2) are only those who has been given the authorisation to do so by the JMB. Alas, in our case, the plaintiff did not possess such authorisation. Therefore, I find that the plaintiff cannot rely on s 143(2) to justify the filing of this suit.

[22] I find that the plaintiffs do not have the locus standi to commence this action. I find that by filing this suit herein individually, they have usurped the power/authority given by law to the JMB of K-Residence. I find that on this ground alone, the plaintiffs claim against the first defendant must be struck out.

[29] Diperhatikan bahawa HMT yang bijaksana telah membenarkan tuntutan responden semata-mata atas isu locus standi walaupun pada hakikatnya Yang Arif berpandangan bahawa plaintif berkemungkinan mempunyai suatu kausa tindakan yang munasabah seperti yang ditunjukkan dalam keratan penghakiman ini:

[23] Eventhough, the plaintiff may have a reasonable cause of action against the defendant in respect of their pleadings/allegations as earlier mentioned/listed down in para 7, all these issues are of little use to the plaintiff since they failed to cross over the most important hurdle, viz locus standi.

[24] Based on the above, I find that the first defendant has succeeded in showing that the plaintiffs' claim against the first defendant discloses no reasonable cause of action as I find that the plaintiff did not have the locus standi to commence and to maintain this action. I find that by filing this suit herein individually or in a group, they have usurped the power/authority given by law to the JMB of K-Residence. I found that, based on this ground of absence of locus standi alone, the claim against the first defendant must be struck out.

A RAYUAN INI

[30] Selain rayuan ini, terdapat satu lagi rayuan berbangkit daripada keputusan HMT yang bijaksana membenarkan permohonan defendan kedua, defendan ketiga dan defendan keempat membatalkan tindakan plaintif-plaintif dalam lampiran 23, iaitu Rayuan Sivil No W-02(IM)(NCVC)-28–01 Tahun 2020 ('Rayuan 28').

[31] Bagi rayuan ini, plaintif-plaintif mengemukakan empat alasan rayuan. Yang relevan bagi rayuan ini adalah perenggan 3, 4 dan 5.

[32] Perenggan 4 menyentuh isu locus standi manakala perenggan 5 adalah berkaitan dengan had masa.

[33] Isu had masa tidak dikupas oleh HMT yang bijaksana dalam penghakimannya. Namun begitu, kami akan mempertimbangkan persoalan ini.

KEPUTUSAN MAHKAMAH INI

[34] Daripada pemahaman kami, satu-satunya isu yang disandarkan oleh plaintif-plaintif dalam rayuan ini adalah berkaitan dengan tuntutan penyusutan nilai unit plaintif-plaintif.

[35] Isu locus standi diplid oleh defendan pertama dalam pernyataan pembelaan di perenggan-perenggan yang berikut:

(a) perenggan 11, 12 dan 13, pli ini berbangkit daripada penubuhan BPB pada 15 September 1028;

(b) perenggan 17, berkaitan dengan penubuhan BPB dan juga kuasa pesuruhjaya bangunan;

(c) perenggan 24, memandangkan BPB telah ditubuhkan;

(d) perenggan 25, apa-apa kesan kegagalan berada dalam kawalan pesuruhjaya bangunan;

(e) perenggan 34, mengenai penyewaan Kedutaan Besar Morocco memandangkan BPB telah ditubuhkan;

(f) perenggan 39, memandangkan BPB telah ditubuhkan;

(g) perenggan 46, memandangkan BPB telah ditubuhkan;

(h) perenggan 49, memandangkan PBP telah ditubuhkan; dan

(i) perenggan 53, memandangkan BPB telah ditubuhkan.

[36] Penting diperhatikan bahawa tidak ada isu locus standi dibangkitkan berkaitan dengan tuntutan plaintif-plaintif di perenggan 43 dan 44. Dalam perenggan 43 dan 44, plaintif memplid mengenai penyusutan nilai harta mereka yang disebabkan antara lain, penyewaan oleh Kedutaan Besar Morocco. Defendan pertama di perenggan 59 memplid yang berikut:

> 59. Defendan pertama menafikan kandungan perenggan-perenggan 43–44, pernyataan tuntutan dan menegaskan bahawa bertentangan dengan apa yang ditegaskan oleh plaintif-plaintif, nilai Pangsapuri tersebut telah meningkat.

[37] Perlu diimbas semula bahawa di perenggan 24 hingga 28 pernyataan tuntutan, plaintif-plaintif memplid mengenai defendan pertama telah membenarkan Kedutaan Besar Morocco menyewa dua 'unit triplex' di tingkat 42, 43 dan 44 dan penyewaan itu telah mengakibatkan penurunan prestij kondominium tersebut dan mengakibatkan penyusutan nilai unit-unit kondominium tersebut, termasuk unit-unit yang dimiliki oleh plaintif-plaintif. Dalam perenggan 29, plaintif-plaintif menghuraikan faktor-faktor yang dikaitkan dengan penurunan prestij kondominium tersebut.

[38] Seterusnya, di perenggan 43 pernyataan tuntutan, plaintif-plaintif memplid kewujudan Kedutaan Besar Mrrocco, pemindahan yang tidak sah untuk harta bersama dan juga pengurusan dan penyenggaraan yang kurang baik dalam kondominium tersebut telah mengakibatkan mereka mengalami kerugian dan kerosakan akibat. Di perenggan 44, diplid bahawa kerugian dan kerosakan tersebut timbul daripada penyusutan nilai unit mereka dan juga kehilangan sewa.

[39] Kami mengambil maklum bahawa isu penyewaan oleh Kedutaan Besar Morocco telah diplid oleh defendan pertama dalam perenggan 34 dengan membangkitkan isu locus standi. Namun begitu, konteks isu locus standi yang dibangkitkkan adalah berkaitan dengan pli plaintiff bahawa defendan pertama telah membenarkan Kedutaan Besar Morocco menyewa dua unit yang berkenaan. Isu locus standi tersebut bukannya mengenai penyusutan nilai unit plaintif-plaintif berbangkit daripada penyewaan tersebut. Bagi segala maksud, kami berpandangan bukannya menjadi kes yang diplid oleh defendan pertama bahawa plaintif-plaintif tidak ada locus standi untuk membawa tindakan ini berkaitan dengan pli mereka di perenggan 43 dan 44 pernyataan tuntutan. Defendan kedua, defendan ketiga dan defendan keempat sebaliknya telah memplid isu locus standi berkenaan dengan pli di perenggan 43 dan 44 dalam Rayuan 28.

[40] Dalam membuat keputusan, mahkamah adalah terikat untuk hanya memutuskan kes berdasarkan pliding dan tidak boleh mengetepikan pliding pihak-pihak. Kedua-dua pihak terikat dengan perimeter pliding

masing-masing (lihat *Janagi v Ong Boon Kiat* [1971] 2 MLJ 196; *Pacific Forest Industries Sdn Bhd & Anor v Lin Wen-Chih & Anor* [2009] 6 MLJ 293; *RHB Bank Bhd (substituting Kwong Yik Bank Bhd) v Kwan Chew Holdings Sdn Bhd* [2010] 2 MLJ 188; *Aseambankers Malaysia Bhd & Ors v Shencourt Sdn Bhd & Anor* [2014] 4 MLJ 619).

[41] Dalam *Projek Lebuh Raya Utara-Selatan Sdn Bhd v Kim Seng Enterprise (Kedah) Sdn Bhd* [2013] 5 MLJ 360, Mahkamah Rayuan memutuskan:

> [18] What this amounts to is this. That the court is not entitled and should not decide a suit on an issue which is not pleaded. In short, the trial of the suit must be confined to the pleadings (*Yew Wan Leong v Lai Kok Chye* [1990] 2 MLJ 152 (SC), at p 154) and the pleadings operate to effectively define and delimit with absolute clarity and precision the real matters in controversy between the parties. In this way, the parties could prepare their respective cases ad the court too will adjudicate on those issues and no more ...
>
> [19] It is a correct statement of the law to state that where the case has been decided on an issue that is not raised in the pleadings, the judgment can be set aside forthwith.

[42] Dalam kes ini, bersandarkan kes-kes yang disebut tadi, HMT yang bijaksana telah terkhilaf apabila memutuskan untuk membatalkan keseluruhan tindakan plaintif atas isu locus standi, termasuk tuntutan penyusutan nilai unit plaintif-plaintif di perenggan 43 dan 44 yang baginya locus standi tidak diplid.

SEKSYEN 143 AKTA 757

[43] HMT yang bijaksana telah membuat pergantungan kepada s 143 Akta 757 dan memutuskan bahawa berdasarkannya, plaintif-plaintif tidak diberi kuasa untuk membawa tindakan in, maka plaintif-plaintif tidak ada locus standi dan tindakan plaintif-plaintif perlulah dibatalkan. Semua isu locus standi yang dibangkitkan oleh defendan pertama sebagaimana yang dihuraikan di atas, tidak diambil kira.

[44] Seksyen 143 memperuntukkan yang berikut:

> 143 (1) Walau apa pun mana-mana undang-undang bertulis lain
>
> (a) dalam apa-apa prosiding oleh atau terhadap badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsdiari; atau
>
> (b) dalam apa-apa prosiding lain yang badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiary dikehendaki atau dibenarkan oleh mahkamah untuk diwakili, atau didengar, atau selainnya berhak untuk diwakili atau didengar,

mana-mana orang yang diberi kuasa oleh badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari bagi maksud itu boleh, bagi pihak badan pengurusan Bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari, memulakan prosiding itu atau hadir dalam prosiding itu dan boleh membuat semua kehadiran dan permohonan dan melakukan segala tindakan berkenaan dengan prosiding itu bagi pihak badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari itu.

(2) Jika semua atau beberapa pemunya petak atau pemilik bagi petak di dalam suatu Kawasan pemajuan —

(a) adalah bersesama berhak untuk mengambil prosiding bagi atau berkenaan dena harta Bersama di dalam Kawasan pemajuan itu terhadap mana-mana orang atau boleh diambil apa-apa prosiding terhadap mereka secara bersesama; atau

(b) adalah bersesama berhak untuk mengambil prosiding bagi atau berkenaan dena apa-apa harta Bersama terhad di dalam Kawasan pemajuan itu terhadap mana-mana orang atau boleh diambil apa-apa prosiding terhadap mereka secara bersesama,

prosiding itu bolehlah diambil —

(A) dalam hal perenggan (2)(a), oleh atau terhadap badan pengurusan Bersama atau perbadanan pengurusan; atau

(B) dalam hal perenggan (2)(b), perbadanan pengurusan subsisiari yang dibentuk bagi harta bersama terhad itu,

seolah-olah badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari itu, mengikut mana-mana yang berkenaan, adalah pemunya petak atau pemilik bagi petak yang berkenaan.

(3) ...

(4) ...

[45] Persoalannya, adakah peruntukan s 143 Akta 757 terpakai bagi tindakan yang diambil oleh plaintif-plaintif?

[46] Seksyen 143 Akta 757 memperuntukkan mengenai mana-mana orang yang boleh mewakili badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari dalam apa-apa tindakan yang diambil oleh atau terhadap badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari itu. Orang tersebut hanya boleh mewakili badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari itu, jika diberi kuasa oleh badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari itu untuk memulakan prosiding atau mengambil bahagian dan melakukan segala tindakan berkenaan dengan prosiding itu bagi pihak badan pengurusan bersama, perbadanan pengurusan atau perbadanan pengurusan subsidiari itu.

A **[47]** Adalah jelas tindakan plaintif-plaintif tidak terangkum dalam konteks s 143 Akta 757. Daripada pliding, plaintif-plaintif tidak mewakili BPB atau membawa tindakan ini bagi pihak BPB. Mereka membawa tindakan ini sebagai tindakan individu. Kami perhatikan ada pli plaintif-plaintif yang menyentuh harta bersama yang tergolong dalam kuasa BPB. Namun begitu, sebagaimana kedudukan yang diambil oleh plaintif-plaintif, bagi maksud pendengaran di Mahkamah Tinggi dan dalam rayuan ini, tuntutan plaintif-plaintif adalah mengenai penyusutan nilai unit mereka dan tidak melibatkan harta bersama. Kami bersetuju dengan peguamcara plaintif-plaintif yang bijaksana bahawa memandangkan kerugian yang dialami dan yang dituntut oleh plaintif-planitif adalah secara individu, maka pihak yang sepatutnya memulakan tindakan ini adalah plaintif-plaintif sendiri. BPB dan pesuruhjaya bangunan tidak akan mengambil apa-apa tindakan mengenai kehilangan sewa atau penyusutan nilai unit.

[48] Adalah dapatan kami bahawa tindakan ini tidak tertakluk kepada pemakaian s 143 Akta 757. Ringkasnya, plaintif-plaintif tidak memerlukan kuasa daripada BPB untuk membawa tindakan ini. HMT yang bijaksana telah terkhilaf dalam pentafsirannya dan dalam dapatannya bahawa plaintif-plaintif telah 'usurped the power/authority given by law to the JMB of K-Residence?' dengan pemfailan tindakan ini. Dengan yang demikian, pembatalan tindakan ini atas isu locus standi mengikut pengertian HMT yang bijaksana, adalah suatu kekhilafan.

[49] Defendan pertama tidak merayu terhadap keputusan HMT yang bijaksana tidak membuat dapatan mengenai isu locus standi yang lain, termasuk isu penyusutan nilai unit plaintif-plaintif. Oleh yang demikian, isu tersebut masih perlu dibicarakan.

HAD MASA

[50] Kami berpandangan tidak berbangkit tindakan ini terhalang oleh had masa di bawah Akta 254. Defendan pertama tidak menafikan bahawa Kedutaan Morocco telah menyewa dua unit pangsapuri daripada Leong Li Nar Realty Sdn Bhd pada atau sekitar bulan November 2017. Tuntutan plaintif-plaintif berkaitan dengan penyusutan nilai unit mereka berbangkit dengan penyewaan Kedutaan Besra Morocco pada sekitar bulan November 2017. Kuasa tindakan mereka terakru dari tarikh itu.

MENGENAI PENYUSUTAN NILAI UNIT BUKAN SATU KAUSA TINDAKAN

[51] Ini membawa kepada persoalan sama ada tuntutan bagi penyusutan nilai unit plaintif-plaintif terjumlah kepada suatu kuasa tindakan.

[52] Persoalan ini tidak dibangkitkan dalam lampiran 25 dan dalam pliding defendan pertama. Juga tidak dibangkitkan dalam lampiran 23 dan pliding defendan kedua, defendan ketiga dan defendan keempat. Persoalan ini juga tidak menjadi sebahagian daripada penghakiman HMT yang bijaksana. Secara prinsipnya, kami tidak perlu menimbangkan persoalan ini. Namun begitu, kami akan menyentuhnya secara ringkas.

[53] Peguamcara defendan pertama yang bijaksana menghujahkan bahawa tuntutan ini bukan satu kausa tindakan tetapi berkaitan dengan taksiran ganti rugi. Tidak dapat dipastikan sama ada tuntutan ini berasaskan kontrak atau tort kerana tidak jelas daripada pliding mereka. Peguamcara defendan pertama yang bijaksana telah membuat rujukan dibuat kepada petikan *McGregor on Damages* (18th Ed) at 2-04316 dan *Chain Cycle Sdn Bhd v Kerajaan Malaysia* [2016] 1 MLJ 681; [2016] 1 CLJ 218, kes Mahkamah Rayuan untuk menyokong hujahan beliau.

[54] Peguamcara plaintif-plaintif yang bijakasana tidak menafikan bahawa tuntutan bagi penyusutan nilai unit bukannya suatu kausa tindakan.

[55] Sebagaimana yang disebut terdahulu, defendan pertama tidak menafikan penyewaan yang dibuat kepada Kedutaan Besar Morocco. Begitu juga defendan kedua, defendan ketiga dan defendan keempat. Malah, kesemua defendan mempertahankan tindakan mereka dengan memplid bahawa bertentangan dengan tegasan plaintif-plaintif bahawa penyewaan tersebut telah menyebabkan penurunan prestij kondominium tersebut, kehadiran Kedutaan Besar Morocco yang mempunyai status diplomatik yang lebih tinggi daripada plaintif-plaintif sebagai penyewa di kondominium tersebut, telah meningkatkan lagi tahap prestij kondominium tersebut dan harga unit.

[56] Dengan membatalkan tindakan ini, plaintif-plaintif dinafikan peluang untuk membuktikan tegasan mereka bahawa mereka telah mengalami kerugian disebabkan penyewaan tersebut, dan untuk membuktikan faktor-faktor yang membawa kepada prestij kondominium tersebut dikompromi sebagaimana yang diplid dalam perenggan 29 pernyataan tuntutan:

> 29. Plaintif-plaintif memplid bahawa penurunan prestij kondominium boleh dikaitkan kepada, inter alia, faktor-faktor seperti yang berikut:
>
> i. Penanggalan kamera CCTV atas permintaan kedutaan besar di tingkat 42 dalam Pembangunan Kondominium;
>
> ii. Jumlah pelawat yang berlebihan. Contohnya, antara 2/11/2017 dan 23/11/2017, terdapat lebih kurang 718 orang pelawat;

A

iii. Kedutaan besar itu sendiri telah diberi sebanyak 18 kad akses, satu jumlah yang tidak sepadan dengan apa yang munasabah diperlukan untuk satu unit kediaman;

iv. Penurunan keselamatan secara am disebabkan oleh jumlah orang pelawat yang berlebihan;

B

v. Menubuhkan satu contoh bahawa unit-unit kondominium boleh digunakan untuk kedutaan-kedutaan besar atau untuk tujuan lain yang bukan kediaman. Ini semestinya akan mengakibatkan tanggapan negatif kepada pembangunan kondominium.

C

[57] Kami berpandangan tuntutan plaintif-plaintif bagi penyusutan nilai unit dan kehilangan penyewaan yang dikaitkan dengan faktor-faktor yang disebut di atas, menunjukkan bahawa tuntutan mereka bukanlah secara nyata tidak boleh dipertahankan. Sebaliknya, tuntutan mereka menjadi perkara yang memerlukan pertimbangan mahkamah dalam satu perbicaraan. Daripada penghakiman HMT yang bijaksana juga dapat disimpulkan bahawa Yang Arif turut berpandangan bahawa plaintif-plaintif mungkin mempunyai kausa tindakan yang munasabah. Sekiranya HMT yang bijaksana turut memutuskan isu locus standi yang lain, dan isu penyusutan nilai unit bukan suatu kausa tindakan dibangkitkan, berkemungkinan besar Yang Arif akan memerintahkan pernyataan tuntutan dipinda untuk mencerminkan dengan lebih jelas kes plaintif-plaintif.

D

E

F

[58] Berkaitan dengan pindaan kepada pliding, keputusan Mahkamah Rayuan dalam *Shahidan bin Shafie v Atlan Holdings Bhd and Anor* [2005] MLJU 279; [2005] 1 MLRA 643 yang disampaikan oleh Gopal Sri Ram HMR (YA pada masa itu) sebagaimana keratan di bawah adalah instruktif:

G

> With that I consider the second issue. This has to do with the power of a court when an application is made to it under RHC O 18 r 19. It is best that I remind myself about what that rule of court says:
>
> 19(1) The Court may at any stage of the proceedings order to be struck out or amended any pleading or the indorsement, of any writ in the action, or anything in any pleading or in the indorsement, on the ground that:
>
> H
>
> (a) it discloses no reasonable cause of action or defence, as the case may be; or
>
> (b) it is scandalous, frivolous or vexatious; or
>
> (c) it may prejudice, embarrass or delay the fair trial of the action; or
>
> I
>
> (d) it is otherwise an abuse of the process of the Court;
>
> and may order the action to be stayed or dismissed or judgment to be entered accordingly, as the case may be.
>
> You will see from the opening words of the rule that the court has the power, on

an application to strike out a pleading or order it to be amended. This is an important choice that the court has. It does not therefore mean that in every case where an application is made by a party to an action to strike out his opponent's pleading it is obligatory for the court to make an order striking out the pleading in question. The court has a discretion to exercise on the facts of each case whether the particular pleading ought to be struck out as disclosing no cause of action or ordered to be amended. It is only when the court is satisfied that no amendment could possibly save it ought a pleading to be struck out. At least three cases illustrate the width of the power which a court has in this regard.

First, in *Kuala Lumpur Finance Bhd v Kgv & Associates Sdn Bhd* [1995] 1 MLJ 504; [1994] 3 MLRH 538; [1995] 1 CLJ 519, Shaik Daud J (later JCA) refused an application to strike out a statement of claim on the ground that it could be saved by an amendment. He said:

> It is also settled law that the mere fact that the case is weak and unlikely to succeed is no ground for the striking out and also where the pleadings can be amended, leave under the rule to amend will almost always be given. In other words if there are defects in the pleadings resulting in the other party applying to strike out, and if an amendment can correct the defect, the courts generally would not act summarily.

The second case is *Lim Weow @ Lim Neu v Perwira Habib Bank Malaysia Berhad* [2001] MLJU 328; [2001] 2 AMR 1307 where Rahmah Hussain J followed *Kuala Lumpur Finance Bhd v Kgv & Associates Sdn Bhd* [1995] 1 MLJ 504. Lastly, there is*Muniandy s/o Subrayan & Ors v The Chairman & Board Members of Koperasi Menara Maju Bhd* [1997] 1 MLJ 557; [1996] 2 MLRA 104; [1997] 1 CLJ 417, which is a decision of this court. In that case, the High Court had struck out a statement of claim on the ground that certain statutory compliance had not been pleaded by the plaintiff. On appeal Shankar JCA said this:

> With all due respect to the trial judge, if he thought that it was imperative that the statement of claim should plead compliance, (notwithstanding that the fact of compliance was already on record by way of an agreed document), *he should have directed that the claim be amended* . Striking out pleadings under O 18 r 19 of the Rules of High Court 1980 is a discretionary power to be exercised according to the justice of the case. (Emphasis added.)

[59] Walaupun tuntutan plaintif-plaintif berkemungkinan tidak mempunyai harapan untuk berjaya, namun begitu undang-undang menyatakan bahawa yang demikian bukannya alasan untuk membatalkan tindakan mereka. Kami berpandangan tindakan plaintif-plaintif sepatutnya boleh diteruskan untuk dibicarakan kerana asas tuntutan telahpun dibentangkan dengan jelas, iaitu kerugian dan kerosakan yang ditanggung adalah akibat daripada, antaranya, penyewaan kepada Kedutaan Besar Morocco. Pindaan yang berkaitan boleh menyelamatkan tindakan ini. Sebagaimana yang disebut dalam *Shahidan Shafie*, keadilan sepatutnya

menjadi pertimbangan utama:

> In my view the statement of claim can be amended so as to make it clear to the defendant what the case is that he has to answer and what the issue is that has to be tried.
>
> ... Now, this is a case where by permitting the plaintiff to amend his summons, the defendants will suffer no prejudice or harm that cannot be remedied by a suitable order as to costs. They will still have their day in court. And they might even succeed again. But consider for a moment the plaintiff's position. He will forever be shut out from his chance at receiving justice. Therefore weighing these two opposing factors on a balance I find the tilt to be in the plaintiff's favour.

RUMUSAN

[60] Bagi alasan-alasan yang tersebut di atas, kami membenarkan rayuan ini. Perintah Mahkamah Tinggi diketepikan dan kes diremitkan ke Mahkamah Tinggi untuk perbicaraan. Kos ditetapkan sebanyak RM10,000 tertakluk kepada alokatur.

Rayuan dibenarkan; kes diremitkan ke Mahkamah Tinggi untuk perbicaraan.

Dilaporkan oleh K Selvaraju